

RELAZIONE ISTRUTTORIA PUO VERRINA

L'area d'intervento è ubicata al confine di levante dell'abitato di Voltri, in prossimità del casello autostradale, dove è ancora presente il complesso produttivo dello Stabilimento Verrina, dismesso ormai da molti anni, di cui è proprietaria la Società Salati Armando S.p.A.

L'area, che ha una superficie catastale complessiva di mq. 18.770, è stata oggetto negli anni di diverse proposte finalizzate alla sua riqualificazione e alla riconversione a fini non di carattere produttivo.

In particolare, in ottemperanza a quanto richiesto dall'ambito speciale di Riqualificazione Urbana n. 3 del P.U.C. allora vigente, con DCC 19 in data 28/4/2011 è stato approvato uno S.A.U. in aggiornamento al P.U.C. che proponeva la demolizione del vecchio stabilimento e il recupero della relativa superficie agibile, pari a mq. 16.260, per le seguenti destinazioni: 8.130 mq. a residenza, per 6.530 mq. ad attività commerciale, - di cui 5.652 mq. per due medie strutture di vendita non alimentare e 878 mq. per esercizi di vicinato - e 1.600 mq a connettivo urbano.

Lo S.A.U., come sopra approvato, non ha avuto attuazione a causa della non sostenibilità economica dell'operazione.

Successivamente PAM Panorama S.p.a., titolare di una autorizzazione all'esercizio del commercio al minuto di generi alimentari e non alimentari in Genova Voltri, Via Don Giovanni Verità, ha manifestato interesse ad attivare una nuova attività commerciale, con maggiore S.N.V., nell'ambito del compendio immobiliare in questione, garantendo la definitiva cessazione dell'attività attualmente in essere in Via Don Giovanni Verità.

Le società Salati Armando e PAM Panorama hanno conseguentemente preso contatto con l'Amministrazione Comunale proponendo una diversa configurazione progettuale rispetto allo S.A.U. approvato, che contempla la possibilità di attivare la nuova struttura commerciale di Pam e di realizzare un più contenuto insediamento residenziale.

Con nota del 21 aprile 2016, presentata congiuntamente da Salati e PAM è stata formulata la richiesta di approvazione di un PUO, in variante alle previsioni dello S.A.U., che contempla nel complesso una notevole riduzione della Superficie Agibile da realizzarsi (10.000 mq. di S.A. a fronte dei precedenti 16.260 mq).

Il PUO, come sopra pervenuto, individua due distinte fasi funzionali da realizzarsi previa demolizione degli impianti e degli edifici insistenti nel sito:

- prima fase: realizzazione dell'edificio commerciale destinato a Grande Struttura di Vendita, avente S.N.V. pari a mq 2.500 e copertura destinata ad uso pubblico, delle correlate opere di urbanizzazione primaria, consistenti nella viabilità di collegamento tra via Prà e via Ventimiglia, nonché risistemazione dell'area "Piana delle Serre";
- seconda fase: realizzazione di due edifici destinati a residenza, per mq. 4540 di S.A., il cui piano terra potrà essere utilizzato per attività di connettivo urbano.

Preliminarmente all'avvio della prima fase è prevista la realizzazione degli interventi di sistemazione idraulica del Rio San Giuliano finalizzati a mitigare il rischio idraulico delle aree adiacenti al Rio stesso.

Al fine di indagare gli aspetti di impatto ambientale, la proposta di PUO è stata corredata dal Rapporto Preliminare richiesto in relazione alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi della L.R. n.32/2012, e dalla Relazione di compatibilità idraulica.

Con D.C.C. n. 14 del 28/2/2017 è stato espresso il preventivo assenso alla modifica della disciplina urbanistica relativa all'Ambito soggetto alla Norma Speciale n. 20 del PUC vigente "Ex

stabilimento Verrina”, Municipio VII Ponente, con contestuale adozione del Progetto Urbanistico Operativo (PUO).

Nell’ambito della successiva istruttoria la Regione Liguria, con decreto dirigenziale n. 3026 del 26 giugno 2017 del Dipartimento Territorio, Ambiente, Infrastrutture e Trasporti, Settore Pianificazione Territoriale e VAS, ha dichiarato l’improcedibilità del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS del PUO, rilevando carenze nel Rapporto Preliminare, in particolare circa l’effettiva possibilità di riutilizzazione dei materiali di scavo all’interno dell’area di intervento.

La Regione Liguria, inoltre, ha rilevato elementi di contraddittorietà rispetto a quanto dichiarato dal proponente in ordine alla classificazione della struttura commerciale, a causa della compresenza sia della G.S.V. sia di un esercizio di vicinato, i quali, avendo in comune l’area di accesso ed il parcheggio pertinenziale, costituivano un Centro Commerciale ai sensi della D.C.R. n.31/2012 e s.m.i., con conseguente obbligo di assoggettamento a screening ai fini VIA.

Nell’ambito dell’istruttoria, ARPAL ha evidenziato la criticità derivante dalla non ancora dimostrata naturalità dei suoli di metalli riscontrati nei terreni e nelle acque sotterranee del sito, criticità confermata dal parere del Settore Ecologia della Regione, e ha condiviso quanto segnalato dalla Città Metropolitana di Genova circa la necessità che il proponente prosegua l’iter ai sensi dell’art.242 del D. Lgs. 152/2006 al fine di circoscrivere l’estensione delle contaminazioni antropiche e di definire il livello di fondo naturale nei suoli e nelle acque.

A seguito delle modifiche apportate alla L.R. n. 32/2012 la competenza in ordine alla VAS e Verifica di Assoggettabilità dei piani o programmi, la cui approvazione è in capo al Comune, è stata attribuita al Comune stesso; in virtù della richiamata normativa, trattandosi di intervento riconducibile, sotto il profilo tecnico – urbanistico, ad aggiornamento al PUC, ai sensi dell’art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i., la cui approvazione compete al Comune, anche il procedimento inerente la Verifica di Assoggettabilità a VAS è stato assunto dall’Amministrazione Comunale.

In data 27 ottobre 2017 è stata presentata documentazione integrativa del PUO, ed è stato precisato che il locale di 125 mq di S.A. definito nei precedenti elaborati “esercizio di vicinato”, sarebbe stato destinato esclusivamente alla funzione di pubblico esercizio o, in alternativa, a connettivo urbano, e che pertanto l’insediamento commerciale non risultava più riconducibile alla classificazione di “Centro Commerciale”; in data 21 novembre 2017 la Società Salati Armando Spa ha inoltre comunicato che, non appena acquisito il parere di ARPAL relativo ai fondi naturali, avrebbe proceduto alla redazione del progetto di bonifica dell’area relativamente al lotto in cui è previsto l’insediamento di residenze.

A seguito di dette integrazioni, con deliberazione G.C. n. 289 del 1/12/2017:

- è stato dato atto delle integrazioni/modifiche introdotte alla documentazione relativa al PUO, comportante modifica al PUC, modifica riconducibile, sotto il profilo tecnico-urbanistico, alla fattispecie di cui all’art. 43 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;
- è stato dato mandato ai competenti Uffici per l’ulteriore iter del PUO con correlata modifica al PUC, in particolare per la pubblicazione degli atti ai fini della presentazione di osservazioni da parte degli interessati, per l’attivazione del procedimento per la Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell’art. 13 della L.R. n. 32/2012 e s.m.i. nonché per l’invio a Regione Liguria, Città Metropolitana e Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggio, ai sensi dell’art. 51 della L.R. n. 36/1997 e s.m.i.;
- è stato stabilito che l’atto di approvazione del P.U.O., con correlata modifica al PUC, dovrà dare atto dell’avvenuta acquisizione della preventiva verifica di ammissibilità della Grande Struttura di Vendita, ai sensi dell’art. 19 bis delle Legge Regione Liguria n. 1/2007 e s.m.i.;

Nell'ambito della successiva istruttoria:

- la Regione Liguria - Settore Urbanistica ha comunicato che le previsioni del PUO non interferiscono con le indicazioni e prescrizioni del vigente PTC – IP – ACL, con il Piano della Costa e non si rilevano contrasti con il PTCP e la relativa disciplina paesistica di livello locale, facendo presente che le previsioni del PUO e la sua definitiva approvazione risultano ancora subordinate alla verifica preventiva di ammissibilità per l'autorizzazione della grande struttura di vendita ivi prevista, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 1/2007.
- La Regione Liguria - Settore Assetto del Territorio, esaminate le risultanze dello studio idraulico del rio San Giuliano, ha evidenziato la necessità di procedere con l'aggiornamento delle fasce fluviali del Piano di Bacino e la necessità di acquisire il parere ex art. 17 c. 2 della normativa di piano.
- La Città Metropolitana, con proprio atto dirigenziale, ha rilevato che non emergono aspetti di contrasto rispetto alla pianificazione territoriale di livello metropolitano e pertanto non ha formulato osservazioni, riservandosi tuttavia, nei confronti del Comune, di verificare la corretta applicazione del procedimento attivato in rapporto alla L.R. 36/97.
- l'UOC Tutela del Paesaggio ha comunicato il rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica AP 0156 del 18 giugno 2018;
- Con propria D.D. n. 29 del 10/4/2018 la Direzione Ambiente del Comune ha determinato, con condizioni, di non assoggettare alla procedura di VAS il PUO in questione.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alla messa in sicurezza idraulica del rio San Giuliano:

- in data 25 maggio 2018 il Comune ha inoltrato alla Regione Liguria - Settore Difesa del Suolo, il progetto definitivo degli interventi sul Rio San Giuliano con specifica richiesta di nulla osta per le opere in fascia di inedificabilità;
- in data 7 giugno /2018 la Regione Liguria - Settore Difesa del Suolo, ha trasmesso la comunicazione di sospensione dell'avvio del procedimento di autorizzazione idraulica in attesa del parere ex art 17 c.2 NdA del Piano di Bacino;
- in data 11 dicembre 2018 il Comune di Genova ha richiesto alla Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio la ripermutrazione preventiva delle aree limitrofe al rio San Giuliano;
- con Decreto del Direttore Generale NP/2019/14423, n. di registro 2935 del 24 maggio 2019 la Regione Liguria ha adottato la variante al Piano di bacino stralcio degli Ambiti 12-13 relativa alla ripermutrazione delle fasce di inondabilità del rio San Giuliano;
- con Decreto del Dirigente del Settore Assetto del Territorio la Regione Liguria ha espresso parere favorevole agli interventi previsti dal progetto definitivo di messa in sicurezza idraulica del rio San Giuliano;
- con Decreto del Direttore Generale n. 4146 del 15 luglio 2019 è stata approvata la variante al Piano di Bacino Ambito 12 e 13 conseguente allo studio idraulico sopra richiamato;
- con Decreto del Direttore Generale n. 4620 del 2 agosto 2019 è stata approvata la ripermutrazione preventiva delle fasce di inondabilità del rio San Giuliano;
- con Decreto Dirigenziale n. 5789 del 4 ottobre 2019 la Regione Liguria – Settore Difesa del Suolo di Genova ha rilasciato l'Autorizzazione Idraulica a favore della società Salati Armando spa per gli interventi di sistemazione idraulica del rio San Giuliano nel tratto compreso tra via Ventimiglia e la foce – 1° lotto, segnalando che:
 - a. nel caso in cui si intenda dare avvio alle opere inerenti la ricostruzione dell'edificio prima della definitiva mappatura delle aree inondabili, come attualmente prevista nella mappatura preventiva, il Comune di Genova dovrà presentare esplicita richiesta dell'applicazione dell'art. 110 bis della L.R. 18/1999 e s.m. e i. (successivamente alla data di inizio lavori del

Nulla Osta idraulico) ai fini dell'ottenimento del parere di conformità al Piano di Bacino di competenza della struttura regionale;

- b. nel caso in cui si intendano iniziare i lavori relativi al nuovo edificio successivamente al collaudo delle opere idrauliche con contestuale definitiva perimetrazione delle nuove aree inondabili da parte del Settore Assetto del Territorio regionale non sarà necessaria l'espressione del parere di conformità al Piano di Bacino.

Per quanto concerne gli aspetti connessi alla verifica preventiva di ammissibilità per l'autorizzazione della Grande Struttura di Vendita prevista, ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 1/2007:

- in data 7 agosto 2019 gli operatori hanno presentato, presso lo Sportello Unico delle Imprese, istanza per l'attivazione del procedimento unico – ex art. 10 L.R. 10/2012 – finalizzata all'ottenimento degli atti autorizzativi funzionali alla realizzazione della GSV prevista dalla prima fase del PUO;
- in data 3 ottobre 2019 il Comune di Genova ha trasmesso alla Regione Liguria – Dipartimento Sviluppo Economico – Settore Commercio la documentazione prodotta dagli operatori ai fini della verifica preventiva di ammissibilità prescritta dall'art. 19 bis della L.R. 1/2007;
- in data 18 ottobre 2019 la Regione Liguria ha formulato richiesta di precisazioni;
- in data 30 ottobre 2019 e in data 8 novembre 2019 sono state fornite alla Regione Liguria le precisazioni e le integrazioni richieste;
- in data 18 novembre 2019 la Regione Liguria ha trasmesso il verbale della Conferenza di servizi interna convocata ai fini della verifica di ammissibilità di cui all'art. 19 bis della L.R. 1/2007 con il quale l'Ente ha disposto l'esito positivo della verifica, fermo restando la realizzazione di tutte le prescrizioni poste dal Comune di Genova, con specifico riferimento a quanto stabilito all'art. 5 della bozza di Convenzione del PUO, la cui esecuzione dovrà essere comunicata, a cura del Comune, alla conferenza stessa.

Per quanto concerne le condizioni contenute nella D.D. n. 29 del 10/4/2018 della Direzione Ambiente di non assoggettabilità alla procedura di VAS di seguito riportate:

a) *nella fase dell'ulteriore perfezionamento del PUO (approvazione), le norme di attuazione del PUO stesso vengano integrate con l'obbligo, da parte del soggetto proponente, di:*

- *gestire i materiali di riporto non conformi al test di cessione secondo quanto previsto dalle specifiche norme in materia;*
- *attuare, ai sensi del D.Lgs 152/2006, le procedure di bonifica dei suoli risultati non conformi alle CSC,*
- *dare seguito alla prevista estensione delle indagini ambientali sulle acque sotterranee, con l'eventuale attivazione delle conseguenti procedure di bonifica sulla medesima matrice;*

b) *al fine di tutelare la specie anfibia di interesse comunitario Bufo Viridis, segnalata nel tratto focivo del rio S. Giuliano, le suddette norme di attuazione prescrivano l'obbligo, in fase di sistemazione idraulica del medesimo rio, di:*

- *privilegiare, ove possibile, i criteri dell'ingegneria naturalistica;*
- *intervenire lungo lo sviluppo del rio per tratti omogenei e di breve entità, tali da non alterare significativamente il trasporto solido naturale e quindi non determinando fenomeni di deposito di materiale alla foce;*
- *non intervenire direttamente sul sedime del rivo nei mesi tra febbraio e aprile compresi,*
- *provvedere alla rivegetazione della sponda sinistra del rio con specie autoctone che richiedano un minore apporto idrico e siano rappresentative della fitocenosi locale;*

c) *con riferimento alle criticità idrauliche del rio S. Giuliano, in ottemperanza a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano di Bacino Ambito 12-13, è necessario procedere con*

l'aggiornamento delle fasce fluviali per recepire lo stato attuale, trasmettendo ai competenti organi regionali la documentazione integrativa prodotta dal proponente, ed acquisire il parere di compatibilità (ex parere del C.T.B.) circa i previsti interventi di sistemazione del corso d'acqua, eventualmente richiedendo la c.d. ripermetrazione preventiva delle fasce di inondabilità sulla base della progettazione definitiva delle opere idrauliche;

si pone in evidenza che le Norme di Attuazione del PUO sono state integrate nei termini sopra richiesti e che è stata effettuata la prescritta istruttoria in merito agli aspetti idraulici connessi all'intervento.

Relativamente agli aspetti in discussione si pone in evidenza ancora che la Regione Liguria – Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile ha ritenuto opportuno effettuare una “valutazione preliminare tramite liste di controllo” sul progetto di sistemazione idraulica del rio san Giuliano in esito alla quale, con nota prot. PG/2020/11489 del 14 gennaio 2020, ha comunicato – con prescrizioni - che il progetto di cui sopra non deve essere assoggettato al procedimento di verifica di assoggettabilità alla VIA ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.Lgs n. 152/2006 e s.m. e i..

La Direzione Ambiente, con nota prot. n. 4240/BF del 4 febbraio 2020, ha comunicato l'avvio del procedimento di approvazione del “Piano di Caratterizzazione” funzionale alle operazioni di bonifica.

Per quanto concerne le disposizioni di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 la perizia di stima prodotta dall'operatore è stata valutata congrua dalla Direzione Valorizzazione del Patrimonio e Demanio Marittimo in data 24 febbraio 2020.

Genova, 24 febbraio 2020

Il Funzionario Tecnico
Arch. Gianfranco Di Maio